

1e Blok Wandeloord Nieuw Crooswijk



1e Blok Wandeloord aan de Boezemlaan. Fotograaf Luuk Kramer

**Drost+van Veen architecten,
NL Architects,
Geurst en Schulze,
De Zwarte Hond, JSA, BRINK**

Het werk aan de bestaande voorraad is de belangrijkste architectonische opgave van dit moment. Ook in gebieden die nog groei doormaken gaat het naast de vernieuwing van de infrastructuur om revitalisering, hergebruik en verdichting van bestaande gebouwen en stedelijk weefsel. In de Rotterdamse stadswijk Nieuw Crooswijk is voor een radicaal andere benadering gekozen, waarin sloop en nieuwbouw centraal staan. Onlangs is in Wandeloord het eerste blok opgeleverd.

Auteur Harm Tilman

Crooswijk, gelegen aan de noordkant van Rotterdam, is een van de grootste herstructureringswijken van Nederland. Nieuw Crooswijk wordt begrensd door de Rotte, de Boezemlaan en twee grote stedelijke begraafplaatsen. 93 procent van het woningbestand in dit stadsdeel is in handen van Woonstad Rotterdam. Deze corporatie besloot in 1999 tot grootschalige herstructurering om de wijk aantrekkelijker te maken en de midden- en hogere inkomens vast te houden in Rotterdam. De karakteristieke negentiende-eeuwse opzet met ondiepe bouwblokken werd als oorzaak gezien van de eenzijdige bevolkingsopbouw en de hiermee verbonden sociale en economische problemen. Van de 2100 woningen worden maar liefst 1800 woningen gesloopt en teruggebouwd.

Voor de uitvoering van deze omvangrijke sloop- en nieuwbouwpoging sloot Woonstad in 2005 een samenwerkingsovereenkomst met ontwikkelaar Proper-Stok en



Grondgebonden woningen van Brink, Drost+ van Veen, De Zwarte Hond en JSA aan de Catherina van Zoelenstraat. Fotograaf Luuk Kramer

bouwbedrijf Era Contour. De voorgenomen transformatie werd door de gemeente omarmd, maar stuitte bij de zittende bewoners op grote bezwaren. Desondanks keurde de gemeenteraad het bestemmingsplan goed, samen met de samenwerkingsovereenkomst. De Ontwikkelcombinatie

In het masterplan van Crooswijk is de oude stedelijke structuur losgelaten en is een nieuw begin gemaakt

Nieuw Crooswijk (OCNC) was vanaf dat moment verantwoordelijk voor de uitvoering van bebouwing én openbare ruimte, terwijl de gemeente terugtrad en zich beperkte tot een toetsende rol. Rond Nieuw Crooswijk werd als het ware een hek gezet. Het idee was, dat de ontwikkelcombinatie zo alles in eigen hand kon houden en op de meest efficiënte

manier het gewenste kwaliteitsniveau kon realiseren. West 8 ontwierp in 2004 het stedenbouwkundige plan voor Nieuw Crooswijk. In dit masterplan is de oude stedelijke structuur losgelaten en is een nieuw begin gemaakt, in de vorm van een lanenstructuur met bomen en diepe voortuinen die teruggrijpt op historische voorbeelden. Kenmerkend voor dit plan is verder de nagestreefde menging van functies en de grote variatie in woningtypen en oppervlaktes. Voorop stond een gevarieerd gevelbeeld. Om dit mogelijk te maken is geopteerd voor een pandsgewijze verkaveling, waarin naar Belgisch voorbeeld appartementen naast eengezinswoningen staan en verschillende architecten naast en door elkaar bouwen.

Aan de casco-invulling van de bouwblokken ligt een systeem ten grondslag dat de OCNC ontwikkelde in

samenwerking met ABT (totale engineering). In dit systeem is per bouwblok vastgelegd hoe de parkeergarage op het binnenterrein wordt gemaakt (verdiept of op maaiveld), wat de beukmaten en de blokhoogten zijn en hoe de ontsluiting van de woningen verloopt. Bij de architectenselectie lag de nadruk op het ontwerp van de gevels en de centrale entreehallen van de woongebouwen. De verschillen in stijlen van de architecten dienden het beeld van variatie in de wijk te versterken. Ook de materiaalkeuze (baksteen, afgewisseld met glas en natuursteen) is hierop afgestemd. De architecten is gevraagd in de gevels een vertaling te maken van de ornamenten die in de gesloopte, negentiende-eeuwse blokken aanwezig waren.

Wandeloord bestaat uit vijf bouwblokken met in totaal ruim zeshonderd woningen. Onlangs is het eerste bouwblok met



Detail gevel Drost + van Veen. Fotograaf Roos Aldershoff



Detail gevel Jeroen Schipper Architecten. Fotograaf Luuk Kramer



Het landschappelijk ingerichte binnenterrein bevindt zich op parkeergarage. Fotograaf Luuk Kramer

146 woningen opgeleverd. De geselecteerde architecten waren Drost + van Veen architecten, BRINK architectuur & stedenbouw, De Zwarte Hond, Geurst en Schulze Architecten, Jeroen Schipper Architecten en NL Architects. Ter inspiratie maakten zij samen met de opdrachtgever en de stedenbouwkundige een reis langs vergelijkbare projecten in Brussel en Antwerpen. Iedere architect interpreteerde de opgave op zijn eigen wijze. Drost + van Veen vergrootte bijvoorbeeld negentiende-eeuwse decoraties uit en bracht deze als reliëf in de gevel aan met behulp van bolletjesstenen die in samenwerking met fabrikant Wienerberger zijn ontwikkeld. Rita Verhoeven ontwierp de print die op alle huizen terugkeert. Jeroen Schipper koos voor een andere richting door de appartementen uit te rusten met erkers die zijn ingelegd in wit gestucte gevelbanden, en door

de grondgebonden woningen op de woonverdieping een bloemkozijn te geven. Ondanks alle variatie oogt het bouwblok echter verrassend homogeen. Door de tegenvallende verkoop van appartementen en grondgebonden woningen dreigt de realisatie van de volgende blokken vertraging op te lopen. Leegstaande woningen en kale vlakten zijn geen prettig vooruitzicht. Door inkoopgaranties af te geven, woningen te verhuren of voor dit doel te verkopen aan beleggers probeert de ocnc op korte termijn zijn echter ingrijpende veranderingen nodig. De ocnc realiseert zich dat veel meer samenwerking noodzakelijk is en dat het denkbeeldige hek rond Nieuw Crooswijk dient te worden afgebroken. Ook het masterplan zal worden aangepast. Naast sloop en nieuwbouw, dient het

palet te worden uitgebreid met PO, CPO, kluswoningen, zelf opknappen en uitponden. En omdat sloop en nieuwbouw leiden tot langdurige procedures, onderzoekt de ocnc of in het vervolg niet beter kan worden gewerkt binnen de bestaande rooilijnen.

.....
Ondanks alle variatie oogt het bouwblok verrassend homogeen
.....

Op al deze punten keert ook in Nieuw Crooswijk de wal het schip. Want hoe geringer de noodzakelijke verandering van de uitgangssituatie uitvalt, hoe beter dit zal zijn voor de voortgang van het proces.

Project 1e Blok Wandeloord Nieuw Crooswijk



Opdrachtgever Ontwikkelingscombinatie Nieuw Crooswijk (OCNC), bestaande uit Proper-Stok Ontwikkelaars, ERA Contour en Woonstad Rotterdam

Masterplan West 8, Rotterdam

Ontwerpers Drost + van Veen architecten, NL Architects, Geurst en Schulze Architecten, De Zwarte Hond, JSA, BRINK architectuur & stedenbouw

Programma 91 appartementen van 79-156 m², 17 penthouses van 108-156 m², 16 maisonnettes van 120-204 m², 19 eengezinswoningen van 142-208 m², 1 commerciële ruimte van 160 m², parkeergarage

Adviseur constructie ABT, Velp

Adviseur installaties ABT, Velp

Aannemer ERA Contour, Zoetermeer (onderdeel van OCNC)

Installateurs Technicon, Apeldoorn; Giesberg & Van der Graaf, Rotterdam; Bemar, Ittervoort

Voorlopig ontwerp november 2007

Definitief ontwerp mei 2008

Aanvang bouw december 2009

Oplevering november 2011 – april 2012

Stedebouwkundig plan

Organisatie bouwblok en verdeling architecten

